



## **BIJLAGEN Welstandsnota Voorschoten**

herziening september 2008, gemeente Voorschoten

1. **Begrippenlijst**
2. **Werkproces welstandstoetsing**
3. **Ruimtelijke analyse Voorschoten**
4. **Overzicht monumenten in Voorschoten**



## BIJLAGE 1: BEGRIPPENLIJST

### A

**Aanbouw:** Een op de grond staande aan- of uitbouw van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die strekt tot vergroting van het woongenot. (Besluit bouwvergunningsvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken)

**Aangekapt:** Met de kap bevestigd aan het dakvlak.

**Aardtinten:** Rood/bruine tinten.

**Achtergevellijn:** Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen

**Achterkant:** De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, gelegen tussen de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn, voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.

**Afdak:** Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

**Afstemmen:** In overeenstemming brengen met.

**Asymmetrische**

**kap:** Kap met twee ongelijke dakvlakken.

**Authentiek:** Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

### B

**Band:** Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen

**Bebouwing:** Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

**Beschot:** Afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen.

**Bedrijfs-**

**bebouwing:** Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

**Behouden:** handhaven, bewaren, in stand houden.

**Belendende:** Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

**Bijgebouwen:** Een op de grond staand bijgebouw van één bouwlaag bij een bestaande woning of bestaand woongebouw, dat strekt tot vergroting van het woongenot. (Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken)

**Blinde wand,**

**muur of gevel:** Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

**Boeibo(o)rd:** Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

**Boerderij:** Gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

**Borstwering:** Lage dichte muur tot borsthoogte.

**Bouwblok:** Een geheel van geschakelde bebouwing.

**Bouwen:** Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

**Bouwlaag:** Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.

**Bouwperceel:** Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

**Bouw-**

**vergunning:** Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.

**Bouwwerk:** Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, en bedoeld om ter plaatse te functioneren.

**Bovenbouw:** Het bovendeele van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.

**Buitenplaats:** Buitenverblijf met herenhuis (kasteel of landhuis) met bijgebouwen en omringende privé-tuin of park, meestal met specifiek ontworpen aanleg; voornamelijk in de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw gesticht.

**Bungalow:** Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

## C

**Carport:** Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

**Conformereren:** Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

**Context:** Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

**Contrasteren:** Een tegenstelling vormen.

## Cultuurhisto-

**rische waarde:** De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

## D

**Dak :** Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

**Dak afdekking:** Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

**Dakhelling:** De hellingshoek van het dakvlak, gemeten t.o.v. het horizontale vlak.

**Dakkapel:** Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en/of het bruikbaar oppervlak te vergroten.

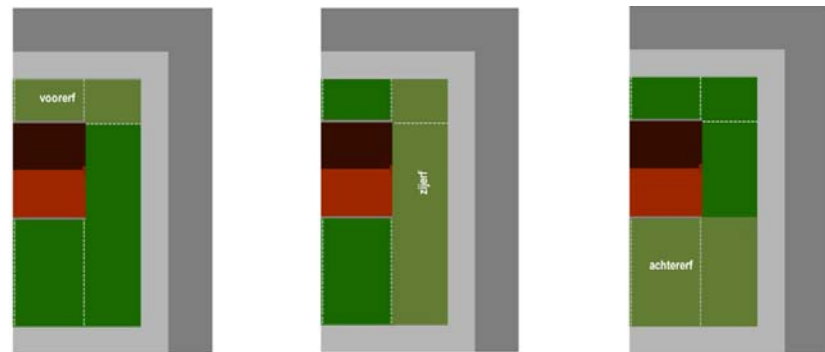
**Dakopbouw:** Een toevoeging aan de bouwmasa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

**Dakraam:** Raam in een (hellend) dakvlak.

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Daktrim:</b>             | Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.   |
| <b>Dakvlak:</b>             | Een vlak van het dak/kap.   |
| <b>Damwandprofiel:</b>      | Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.  |
| <b>Detail:</b>              | Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.   |
| <b>Detailering:</b>         | Tot in kleinigheden uiteenzetten. Kleine toevoegingen aan een gebouw ter decoratie.   |
| <b>Diversiteit:</b>         | Verscheidenheid, afwisseling, variatie.   |
| <b>Drager en invulling:</b> | De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden). |
| <b>Duplexwoning:</b>        | Kleine eengezinswoning, gebouwd in tijden van woningnood, bedoeld om later, samen met een soortgelijke woning één grote woning te vormen.   |

## E

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Ensemble:</b>  | Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.   |
| <b>Erf:</b>       | Al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct hoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw. |
| <b>Voorerf:</b>   | Gedeelte van het erf tussen de voorgevellijn en de aan de voorkant van die lijn gelegen perceelsgrens.   |
| <b>Achtererf:</b> | Gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterkant van die lijn gelegen perceelsgrens.   |
| <b>Zijerf:</b>    | Gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan de zijkant van de lijn gelegen perceelsgrens.   |



**Erfgrens:** Grens tussen erven.

**Erker:** Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

## F

**Flat:** Groot gebouw met meerdere verdiepingen (woonlagen). De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden flat/flatjes genoemd.

## G

**Galerij:** Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

**Gebouw:** Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**Gepotdekseld:** Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating/planken (om inwatering tegen te gaan).

**Gevel:** Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

## (Gevel)

**geleding:** Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.

**Gevelmakelaar:** Decoratieve bekroning van een geveltop.

**Goot:** Langgerekte bakvormige constructie onder aan een dak, die het hemelwater opvangt en naar een afvoer leidt.

**Goothoogte:** Hoogte gemeten vanaf het peil tot de goot.

**Gootklos:** Zie klossen.

**Gootlijn:** Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

## H

**Historiseren:** Bouwen op basis van architectuurkenmerken van historische bouwstijlen.

**Hoekaanbouw:** Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

**Hoek-  
en kilkeper:** Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

**Hoofdgebouw:** Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

## I

**Industrie-  
bebouwing:** Bebouwing met een industriële bestemming.

## K

**Kap:** Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

**Kavel:** Grondstuk, kadastrale eenheid.

**Kern:** Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

**Klossen:** Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

**Koofbord:** Gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.

**Kop:** In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

## L

**Lak:** Afwerklaag van schilderwerk.

**Landhuis:** Herenhuis op het land, landgoed of buitenplaats.

### Landschappelijke

**waarde:** De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

**Latei:** Draagbalk boven gevelopening.

**Lessenaarsdak:** Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

**Lichtkoepel:** Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

**Lijst:** Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel, kroonlijst, gootlijst.

**Lineair:** Rechthoekig, langgerekt.

**Lint (bebouwing):** Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

**Luifel:** Een meestal plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

## M

**Maaiveld:** Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

**Maisonnette:** Galerijwoning van twee bouwlagen, waarbij woon- en slaapverdieping gescheiden is. De galerijen zijn doorgaans om de andere laag gesitueerd.

**Mansardekap:** Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

**Markies:** Opvouwbaar zonnescerm.

**Massa:** Zichtbaar volume van bebouwing.

**Metselverband:** Het zichtbare patroon van metselwerk.

**Middenstijl:** Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

**Monument:** Bouwwerk dat door zijn grootse, schone of kunstzinnige vormen opmerkelijk is of door de eraan verbonden historische associaties eerbiedwaardig wordt geacht. De ouderdom en het harmonische geheel hebben er verder toe geleid dat een 'samenegroeide' veelheid van bouwwerken als monument kan worden beschouwd. Dit geldt voor een straat, een wijk of zelfs een stad of dorp. In Nederland is de wettelijke bescherming sedert 1961 geregeld in de Monumentenwet, waarin ook beschermde stads- en dorpsgezichten zijn opgenomen.

In de zin van de Monumentenwet is een monument:

1. alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde
2. terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1

**Muurdam:** Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

## N

### Natuurlijke

**waarde:** De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

**Negge:** Het vlak cq de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

**Nok:** Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

## O

**Ondergeschikt:** Voert niet de boventoon.

**Onderbouw:** Het onderste deel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

**Ontsluiting:** De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

**Oorspronkelijk:** Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

## Oorspronkelijke

**gevel:** Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.

**Orthogonaal:** Rechthoekig.

**Oriëntatie:** De hoofdrichting van een gebouw.

**Overstek:** Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

## P

**Paneel:** Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

**Penant:** Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

**Pilaster:** Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

**Plaatmateriaal:** Doorgaans geprofileerd materiaal van kunststof, staal, hout ten behoeve van gevelbekleding.

**Plint:** Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

**Portiek:** Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

## R

**Raamdorpel:** Horizontal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

### Referentie-

**kader:** Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

**Renovatie:** Weer bruikbaar/bewoonbaar maken.

**Respecteren:** Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

### Rijenwoningen

**Rijtjeshuis:** Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

**Ritmiek:** Regelmatige herhaling.

**Rollaag:** Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

**Rooilijn:** Denkbeeldige lijn die aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

## S

**Schilddak:** Dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.

**Selectiviteit:** Waarde als onderscheidingsmiddel, uitkiezend.

**Situering:** Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

### Slagen-

**landschap:** Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.

**Speklaag:** Laag in metselwerk van andere samenstelling, bijvoorbeeld natuurstenen of betonnen band ter verlevendiging van baksteen gevels.

**Stijl:** Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

## T

**Tent- of piramidedak:** Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

**Textuur:** De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

## U

**Uitbouw:** Een op de grond staande aan- of uitbouw van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die strekt tot vergroting van het woongenot. (Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken)

## V

**Villa:** Op een ruime kavel gesitueerde vrijstaande en omvangrijke woning.

**Villagebied:** Woonwijk met overwegend villa's en aaneengesloten herenhuizen, veel openbaar en particulier groen en een stratennet met bijzondere patroon- en vormkenmerken.

**Volant:** Strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies.

**Voorgevellijn:** Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

**Voorkant:** De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, gelegen tussen de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn, voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.

## W

**Windveer:** Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

**Woning:** Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

### Wolfdak/

**wolfeinden:** Zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

## Z

**Zadeldak:** Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

**Zijgevellijn:** Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.



## BIJLAGE 2: WERKPROCES WELSTANDSTOETSING

### 1. ALGEMEEN

#### 1.1 WIE BEOORDEELT WAT?

De samenstelling en werkwijze van de welstandscommissie is vastgelegd in het Reglement van Orde van de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed. Deze notitie sluit daarop aan en vormt een specificatie van het werkproces ten aanzien van de welstandsadvisering. Hierbij is de nadruk gelegd op de welstandsvergadering en het domein van de ambtelijke ondersteuning en de welstandscommissie; wie beoordeelt wat en waaraan? Er zijn verschillende soorten welstandsadviezen die elk een eigen procedure doorlopen.

- Schetsplannen (vooroverleg)

De gemeente biedt de mogelijkheid om, voorafgaand aan het indienen van een bouwvergunningaanvraag, door middel van een schetsplan vooroverleg te plegen.

- Bouwvergunningaanvragen

Voor het besluit op een aanvraag van een bouwvergunning is een welstandsadvies nodig. Er is onderscheid tussen:

- Licht-vergunningplichtige bouwplannen
- Regulier vergunningplichtige bouwplannen

- Grote (her)ontwikkelingsprojecten en plannen

Bij grote bouwplannen die de bestaande ruimtelijke structuur doorbreken of een bouwplan die van grote betekenis is voor de ruimtelijke context dient een andere procedure doorlopen te worden (zie paragraaf 2.4 van de welstandsnota). Wanneer hiervan sprake is wordt ambtelijk bepaald. Bij twijfel wordt de welstandscommissie geraadpleegd.

#### **Ambtelijke welstandsadvisering**

Bij een lichte bouwvergunningprocedure hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en wethouders hebben hiervoor de secretaris gemandateerd om aan de hand van sneltoetscriteria een positief welstandsoordeel te geven. Als het bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, in bijzondere situaties of als er gereede twijfel is over de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria wordt de bouwaanvraag aan de daarvoor gemandateerde commissieleden voorgelegd. Er is in ieder geval sprake van een bijzondere situatie als het een beschermd dorpsgezicht en/of monument betreft.

### **Gemandateerde welstandsadviesering (kleine commissie)**

De welstandscommissie kan de adviesering van schetsplannen of reguliere bouwplannen waarvan het oordeel van de welstandscommissie als be- kend mag worden verondersteld, mandateren aan ten minste twee des- kundige leden. In de praktijk bestaat de kleine commissie uit de voorzit- ter, een architectlid en het lekenlid. Ook de licht-vergunningplichtige bouwplannen die niet ambtelijk afgehandeld worden, worden voorgelegd aan de 'kleine' welstandscommissie. In geval van twijfel leggen de ge- mandateerde leden het plan alsnog voor aan de voltallige welstands- commissie. Ook als men gebruik wil maken van de algemene welstands- criteria (dus bij afwijking van de gebieds- of objectgerichte welstandscri- teria) wordt de bouwvergunningaanvraag aan de voltallige welstands- commissie voorgelegd.

### **Plenaire welstandsadviesering (voltallige commissie)**

Overige regulier vergunningplichtige bouwplannen en grotere (her)ontwikkelingsprojecten en plannen worden altijd met de voltallige welstandscommissie besproken en beoordeeld op redelijk eisen van wel- stand.

## **1.2 DOMEIN WELSTANDSCOMMISSIE**

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 44 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte ontwikkelingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

Dit maakt gelijk duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex ge- beuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is.

Het is niet zozeer de taak van de welstandscommissie om te bepalen wat 'mooi' of 'lelijk' is, maar om de het bouwwerk op zichzelf en in relatie tot de omgeving te beoordelen met inachtneming van:

- de aanwezige gebiedskarakteristiek;
- de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving;
- de gewenste (vastgestelde) beeldkwaliteit;
- de gestelde politieke ambitie;
- de eventuele maatschappelijke gevolgen.

Daarnaast is het belangrijk dat de commissie zorg draagt voor een hel- dere communicatie en een consistent welstandstoezicht. Commissiele- den die de verantwoordelijkheid krijgen voor de welstandsadviesering zullen zich bewust moeten zijn van de noodzaak:

- om overtuigend te argumenteren en keuzes toe te lichten;
- om duidelijk te zijn over het individuele en collectieve belang van ieder uitgebracht advies afzonderlijk;
- om voortdurend te werken aan het politieke en maatschappelijke draagvlak van het advieswerk in het algemeen;
- om rekening te houden met het belang van de planindieners en de doelmatigheid van het bouwplan.

### **Beoordeling van grof naar fijn**

Bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan wordt het plan besproken aan de hand van de volgende beoordelingsaspecten: ligging in de omgeving, massa en vorm van het gebouw, detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Dat betekent altijd een behandeling van grof naar fijn, van grote schaal naar kleine schaal en in volgorde van belangrijkheid.

Zo zal een groot bouwplan in de beginfase uitsluitend beoordeeld worden op de hoofdvorm en principes van de gewenste beeldkwaliteit. In een eindstadium kan kleurgebruik en materialisering onderwerp van discussie zijn, maar het is dan uitgesloten om nog terug te komen op de eerder besproken onderdelen. Het is dan ook belangrijk al in een vroeg planstadium overleg te hebben met de welstandscommissie om de hoofdlijnen ten aanzien van de beeldkwaliteit vast te leggen (zie paragraaf 3.4 van deze bijlage).

### **Proportionaliteit**

Er moet een zekere proportionaliteit aan het welstandsbeoordeling ten grondslag liggen, dat wil zeggen: het welstandstoezicht moet zich richten op wat echt van betekenis is of invloed heeft op de gebouwde omgeving en niet op de ondergeschikte onderdelen van het bouwplan en onbelangrijke details. Dit heeft met name te maken met de schaal van het bouwplan ten opzichte van de omgeving. De omvang en de impact en/of openbaarheid van de omgeving bepaald de mate van het collectief belang.

Het bouwen van een schuurtje in de achtertuin is voor het collectief belang ondergeschikt, waardoor het individuele belang de boventoon kan voeren en de keuze van bijvoorbeeld kleur- en materiaalgebruik minder belangrijk zal zijn bij de welstandbeoordeling

### **1.3 DOMEIN AMBTELIJKE ONDERSTEUNING**

De ambtelijke ondersteuning en met name de secretaris van de welstandscommissie hebben een communicatieve, verantwoordelijke en regievoerende rol. Waarbij de taak vooral gericht moet zijn op het bewaken van de continuïteit van de kwaliteit en het consequent toepassen van welstandsuitgangspunten en -criteria.

Bij licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt ambtelijk een welstandsadvies gegeven op basis van de vastgestelde sneltoetscriteria (zie paragraaf 3.2 van de welstandsnota). Bij elk reguliere bouwaanvraag wordt voorafgaand aan het in behandeling nemen van het plan door de welstandscommissie door de ambtelijke ondersteuning een preadvies geformuleerd gebaseerd op de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Een preadvies bestaat uit de toegepaste welstandscriteria, het voorgestelde welstandsadvies en de argumentatie.

## 2 WELSTANDSVERGADERING

### 2.1 VERGADERRUIMTE EN BESCHIKBARE HULPMIDDELEN

In verband met een openbaar en klantgericht welstandsbeleid dient de gemeente zorg te dragen voor een publieksvriendelijke ontvangst- en vergaderruimte. Daarvoor zijn enkele minimale richtlijnen van toepassing:

- De vergaderruimte moet aan een openbaar toegankelijk deel van het gemeentekantoor gelegen zijn.
- De receptie of baliemedewerkers moeten altijd op de hoogte zijn van de plaats en agenda van de vergadering.
- Er dient in het gemeentekantoor een duidelijke verwijzing te zijn naar de vergaderruimte.
- Bij de ruimte dient er plek te zijn om gasten te ontvangen en tijdelijk een zitplek te geven voordat het openbare deel van de vergadering aanvangt.

De ambtelijke secretaris zorgt voor de ontvangst van planindieners, adviseurs en belangstellenden. Belangstellenden moeten de vergadering kunnen bijwonen op een daarvoor gerealiseerde publieke tribune. Openbaar vergaderen betekent dat tijdens het openbare deel van de vergadering bezoekers niet op de gang hoeven te wachten. De voorzitter heeft tot taak te zorgen dan alle bezoekers zich op hun gemak voelen, snappen hoe de vergadering in z'n werk gaat en wat hun 'rechten en plichten' zijn.

Tijdens elke welstandvergadering draagt de secretaris van de welstandscommissie zorg voor een goede ondersteuning door onder andere het inzetten van beschikbare digitale hulpmiddelen, zoals een computer en beamer. Met deze middelen kan snel de betreffende omgeving van het bouwplan in beeld worden gebracht door de op intranet aanwezige luchtfoto's en/of cycloramafoto's op te roepen. Indien aanwezig kan tevens de betreffende welstandscriteria digitaal worden opgevraagd.

### 2.2 STRUCTUUR VERGADERING

De gemandateerde welstandsvergadering vergadert ten minste één maal per 2 weken en wordt elke 4 weken gevolgd door een voltallige commissievergadering. Jaarlijks wordt een vergaderrooster vastgesteld. De welstandsvergadering verloopt volgens een vast protocol. Daarbij is onderscheid tussen het niet-openbare en openbare gedeelte van de vergadering, waarin alle bouwvergunningaanvragen worden besproken. In elk geval omvat het openbare gedeelte de volgende agendapunten:

- Opening door de voorzitter
- Eventueel welkom en uitleg aan bezoekers
- Bespreken van verslagen van de gemandateerde werkzaamheden die onder openbaarheid vallen.
- Behandeling van reguliere bouwvergunningaanvragen.
- Sluiting.

In de vergadering kan een niet-openbaar gedeelte worden ingevoegd, bijvoorbeeld voor evaluerende besprekingen. Het is aan te bevelen de niet-openbare gedeelte vooraf af te werken, zodat er ruimte is om bouwplannen informeel voor te bespreken. In de niet-openbare gedeelte van de welstandsvergadering is plaats voor de volgende agendapunten:

- Vaststelling van de notulen van de vorige vergadering
- Bespreken van verslagen van de gemandateerde werkzaamheden die niet onder openbaarheid vallen.
- Behandeling van grote (her)ontwikkelingsplannen of bouwplannen
- Eventuele overige taken en activiteiten van de welstandscommissie

De gemandateerde welstandsvergadering (mandaatvergadering) volgt hetzelfde protocol. Ook hier is sprake van een openbaar gedeelte voor de lichtvergunningplichtige bouwplannen die ambtelijk niet afgehandeld zijn en reguliere bouwplannen waarvan het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld, en een niet-openbaar gedeelte voor het bespreken van schetsplannen.

### **Adviseurs**

Indien de aard van een te beoordelen plan, dan wel het beleid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders en de welstandscommissie in overleg treden over de mogelijkheid om, op ad hoc basis, specifieke deskundigen als adviseur van de commissie te raadplegen.

De adviseur is geen lid van de commissie, maar wordt voorafgaand aan de beraadslaging in de gelegenheid gesteld zijn of haar visie op het plan te geven. De adviseur neemt geen deel aan de beraadslaging en heeft geen stem in de eindbeoordeling. De adviseur is op geen enkele wijze betrokken bij, of verantwoordelijk voor de inhoud van de beraadslagingen en de advisering door de welstandscommissie. De aanwezigheid van een adviseur wordt altijd vermeld in het verslag.

### **2.3 BESPREEKAGENDA PER BOUWPLAN**

Elke planbehandeling vindt plaats volgens een vaste bespreekagenda, waarbij onderscheid is in de informatiefase, de beraadslaging, de beoordeling en uiteindelijk de verslaglegging.

De informatiefase begint met een introductie van opdrachtgever en/of ontwerper, uitleg over de gang van zaken door de voorzitter. Vervolgens wordt door de secretaris het bouwplan, de planfase en de van toepassing zijnde welstandscriteria toegelicht. De opdrachtgever en/of ontwerper heeft vervolgens de mogelijkheid om het plan kort toe te lichten. Daarna is er de mogelijkheid om door de commissieleden vragen te stellen aan de secretaris, opdrachtgever en/of ontwerper.

Nadat de uitgangspunten en gemaakte keuzes in het ontwerp en de betreffende welstandscriteria bekend zijn begint de beraadslaging. Tijdens de beraadslaging zijn alleen de commissieleden aan het woord, waarbij de voorzitter structuur houdt en elk commissielid de gelegenheid geeft zijn of haar mening te geven.

Als de welstandsaspecten zijn besproken kan de welstandscommissie de conclusies en motivering formuleren in de beoordelingsfase. De voorzitter draagt zorg voor het correct toepassen van de betreffende welstandscriteria uit de vigerende welstandsnota. Indien nodig kan een formele stemming plaatsvinden. Bij staking van de stemmen heeft de voorzitter een beslissende stem.

De beoordeling wordt afgesloten met de verslaglegging, waarbij de voorzitter het advies samenvat en aangeeft welke welstandscriteria daarvoor bepalend zijn geweest. De welstandscommissie is verantwoordelijk voor de deugdelijkheid, doelmatigheid en inhoud van de welstandsadvisering. Het verslag wordt opgesteld door de secretaris van de welstandscommissie en omvat de samengevatte welstandsadviezen en andere gespreksonderwerpen van de welstandscommissie.

Elk welstandsadvies bestaat uit:

- een beknopte karakteristiek van het bouwplan en zijn omgeving;
- indien van toepassing: een kort chronologisch overzicht van eerdere planbeoordelingen;
- indien van toepassing: een beknopt verslag van de plantoelichting door de planindieners en/of ontwerpers;
- een verwijzing naar de bij de beoordeling toegepaste welstandscriteria;
- de bevindingen van de commissie;
- het welstandsadvies. Bij een negatief advies wordt daarnaast altijd de bepalende argumenten en motivering aangegeven;
- indien van toepassing: aanbevelingen of suggestie van de welstandscommissie.

Indien het welstandsadvies afwijkt van de gebieds- of objectgerichte welstandscriteria, en dus gebruik wordt gemaakt de algemene welstandscriteria, dient dit door de welstandscommissie uitvoerig gemotiveerd te worden. In het verslag wordt tevens aangegeven of het bouwplan in de openbare of niet-openbare gedeelte van de vergadering is behandeld.

## **2.4 TAKEN VOORZITTER EN COMMISSIELEDEN**

De voorzitter is verantwoordelijk voor het functioneren van de welstandscommissie en bewaakt de deugdelijkheid van de welstandsadviesering in brede zin, is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de eindredactie van de adviezen en ziet toe op de consistentie tussen planbeoordeling, welstandsprincipes en welstandsbeleid. De voorzitter:

- geeft leiding aan de welstandsvergadering en bewaakt de voortgang van de agenda;
- geeft na de planbespreking een korte en heldere samenvatting van het advies;
- ondertekent de uitgebrachte adviezen en overige correspondentie van de commissie;
- is verantwoordelijk voor goede verhoudingen tussen de commissieleden onderling en tussen de commissie en de gemeente;
- treedt op als gastheer of -vrouw voor de planindieners en overige bezoekers;
- organiseert met de commissie een jaarlijkse, inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden en heeft hierover minimaal 1 maal per jaar overleg met wethouder;
- onderhoudt de contacten met de pers en andere belangstellenden.

De architectleden zijn verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteit van de welstandsadviezen en ondersteunt de voorzitter bij het formuleren van het uiteindelijk welstandsadvies. De taken van een burgerlid zijn vergelijkbaar met de taken van de deskundige leden. Een burgerlid geeft vanuit ervaring en beleving een onafhankelijke visie op de adviesaanvragen en probeert 'de kijk van de burger' in een welstandsadvies te vertalen. Bovendien kan hij/zij een rol hebben bij het bevorderen van een heldere en begrijpelijke communicatie tussen de welstandscommissie en een aanvrager.

## **3. WELSTANDSADVISING**

### **3.1 SCHETSPLANNEN (VOOROVERLEG)**

Het schetsplan wordt voor advies aan de gemandateerde leden (kleine commissie) voorgelegd. De welstandsadvising heeft betrekking op de hoofdlijnen van het bouwplan en de interpretatie van de gebieds- of objectgerichte welstandscriteria in het concrete geval van het bouwplan. Het omvat dus geen gedetailleerde advisering over de concrete invulling van het ontwerp. Er wordt uitsluitend aan de hand van het schetsplan en referentiebeelden op hoofdlijnen geadviseerd, waarbij het advies kaderstellend is voor de verder bouwvergunningaanvraag. Bij twijfel of als de welstandscriteria ontoereikend zijn wordt het schetsplan voor advies aan de voltallige welstandscommissie voorgelegd.

### Welstandsvergadering

De welstandsbeoordeling van een schetsplan is in beginsel niet openbaar, tenzij de planindieners, burgemeester en wethouders en/of de welstandscommissie van mening zijn dat openbare behandeling geen belangen schaadt en de transparantie van het welstandstoezicht ten goede komt.

### Welstandsadvies en -verslag

Het vooroverleg resulteert in een kaderstellend schriftelijk preadvies waarin wordt aangegeven waarom het schetsplan in hoofdlijnen wel of niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Naast het preadvies wordt aangegeven welke standpunten de welstandscommissie hanteert bij haar beoordeling van een uiteindelijke bouwvergunningaanvraag. Van het vooroverleg wordt verslag gemaakt, dat met de besproken bescheiden wordt opgenomen in het dossier. Dit verslag wordt behandeld en vastgesteld in de eerstkomende plenaire welstandsvergadering.

### Afhandelingstermijn

Als een bouwplan tijdens de vooroverlegfase drie maal negatief wordt beoordeeld en er geen noemenswaardige vooruitgang wordt geconstateerd, wordt het vooroverleg beëindigd. In overleg met de secretaris kan contact worden opgenomen met de portefeuillehouder om de (politieke) consequenties te bespreken.

## **3.2 WELSTANDSADVISING**

### **LICHT-VERGUNNINGPLICHTIGE BOUWPLANNEN**

Een licht-vergunningplichtige bouwplan wordt ambtelijk getoetst aan redelijke eisen van welstand beoordeeld aan de hand van de sneltoetscriteria. Ambtelijk mag uitsluitend een positief welstandsadvies worden gegeven. Als het bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, in bijzondere situaties of als er gereede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria wordt de bouwaanvraag aan de gemandateerde commissieleden (kleine commissie) voorgelegd.

Licht-vergunningplichtige plannen in het beschermde dorpsgezicht (Voorstraat e.o.) en bouwplannen in, bij, op en aan monumenten worden altijd voor advies aan de daarvoor gemandateerde commissieleden (kleine commissie) voorgelegd. Ook als er voor een bepaald type licht-vergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de gemandateerde commissieleden (kleine commissie) worden beoordeeld.

Bij beoordeling door de gemandateerde commissieleden (kleine commissie) wordt naast de sneltoetscriteria ook gekeken naar het bouwplan in relatie tot (de architectuur van) het hoofdgebouw en de gebiedskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsgerichte beoordelingkaders opgenomen in de welstandsnota.

### Welstandsvergadering

De afhandeling van een licht-vergunningplichtig bouwplan vindt in eerste instantie plaats aan de gemeentebalie bij indiening van de vergunningaanvraag. De planindienaar moet in ieder geval de mogelijkheid hebben om het bouwplan toe te lichten. Als het bouwplan alsnog wordt behandeld in overleg met de gemandateerde commissieleden (kleine commissie) geschiedt dit in het openbare gedeelte van een welstandsvergadering zoals omschreven in hoofdstuk 2.

### Welstandsadvies en -verslag

De ambtelijke afhandeling resulteert in een schriftelijk advies aan het college van burgemeester en wethouders, waarin wordt aangegeven dat het plan voldoet aan de sneltoetscriteria (alleen positieve adviezen). Bij afhandeling door de gemandateerde commissieleden (kleine commissie) wordt de verslaglegging gevolgd zoals omschreven in hoofdstuk 2.

## **3.3 WELSTANDSADVISING**

### **REGULIER VERGUNNINGPLICHTIGE BOUWPLANNEN**

Regulier vergunningplichtige bouwplannen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand aan de hand van de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota. De behandelend ambtenaar verzorgt voorafgaand aan de welstandsvergadering een preadvies op basis van deze welstandscriteria. Het bouwplan wordt vervolgens tijdens de eerstkomende welstandsvergadering voor advies voorgelegd aan de gemandateerde leden (kleine commissie). Deze leden bespreken het bouwplan aan de hand van het preadvies. De gemandateerde leden kunnen het preadvies volgen, het advies wijzigen/aanvullen of bij twijfel het bouwplan voor advies voorleggen aan de voltallige welstandscommissie. Indien de gebieds- of objectgerichte welstandscriteria niet toereikend zijn, en dus gebruik moet worden gemaakt van de algemene welstandscriteria, wordt het bouwplan altijd aan de voltallige welstandscommissie voorgelegd. De voltallige welstandscommissie baseren hun welstandsadvies op de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria, en als deze ontoereikend zijn ook op de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in de vigerende welstandsnota.

### Welstandsvergadering

De welstandsbeoordeling van een regulier vergunningplichtig bouwplan is altijd openbaar. De planindienaar en/of ontwerper dient altijd de gelegenheid te hebben zijn of haar plan kort toe te lichten.

### Welstandsadvies en –verslag

De behandeling in de welstandsvergadering resulteert in een schriftelijk advies aan het college van burgemeester en wethouders, waarin wordt aangegeven of het plan voldoet aan de gebieds- en/of objectgerichte criteria. Bij toepassing van de algemene criteria moet dit door de welstandscommissie overtuigend en uitvoerig beargumenteerd worden. Bij afhandeling wordt de verslaglegging gevolgd zoals omschreven in hoofdstuk 2.

## **3.4 WELSTANDSADVISING**

### **GROTE (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN EN PLANNEN**

Indien er sprake is van een bouwproject die de bestaande ruimtelijke structuur of karakteristiek doorbreekt of een bouwplan die van grote betekenis is voor de ruimtelijke context, dient voorafgaand aan het de bouwvergunningaanvraag nieuwe welstandscriteria opgesteld te worden. De welstandsnota voorziet namelijk niet in criteria voor grote bouwprojecten en –plannen, zoals bijvoorbeeld nieuwbouwwijken of grotere (publieke) complexen in bijzondere gebieden zoals een school, winkelcentrum en dergelijke. Ook de algemene welstandscriteria zijn te algemeen van aard om voldoende draagvlak te bieden voor de welstandbeoordeling van dergelijk grote bouwplannen. Daarom wordt vooraf op basis van gewenste ambities en kwaliteiten welstandscriteria opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad als onderdeel van de welstandsnota (zoals voor Krimwijk II heeft plaatsgevonden).

Het is gewenst om de welstandscommissie al vroegtijdig te betrekken in de planontwikkeling om achteraf onduidelijkheden te voorkomen. Het is de taak van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling de welstandscommissie vooraf te informeren over een dergelijk (her)ontwikkelingsproject of bouwplan en de welstandscommissie uit te nodigen voor een informeel overleg en advies op hoofdlijnen.

### Procedure

Voorafgaand aan de stedenbouwkundige planontwikkeling vraagt de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling, in overleg met de secretaris de welstandscommissie om advies. Hiervoor wordt in een plenaire welstandsvergadering de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit van het ontwikkelingsproject of het bouwplan in relatie tot de omgeving besproken. Afhankelijk van het project zijn daarvoor één of meerdere vergaderingen nodig.

Dit overleg vindt plaats in het niet-openbare gedeelte van de vergadering en wordt bijgewoond door de voltallige welstandscommissie en de betrokken ambtenaren van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. De betrokken ambtenaren geeft haar visie met betrekking tot het plan, waarna de gelegenheid is te discussiëren over de ambities en gewenste beeldkwaliteit van het plan.

In geval van complexe plannen kan hiervoor een vervolgspraak gemaakt worden. Doel is om vooraf heldere uitgangspunten op te stellen als basis voor een welstandsparagraaf.

De uitgangspunten hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Relatie met de omgeving (afstemming met stedenbouwkundige uitgangspunten)
- Bebouwingsmassa('s) in relatie tot de omgeving (onderlinge schaalverhouding, accenten, complexmatig of juist individuele elementen, etc.)
- Architectuur (ambities, sfeerbeeld, aansluiting of juist contrast, etc)

De uitgangspunten worden door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling verder uitgewerkt in een welstandsparagraaf. Deze welstandsparagraaf wordt vervolgens weer besproken met de welstandscommissie. Vervolgens kan de welstandsparagraaf vastgesteld worden als onderdeel van de welstandsnota conform artikel 12 van de Woningwet (inspraakprocedure). Hierdoor vormt de welstandsparagraaf een toetsingskader voor verdere afhandeling van het welstandsadvies voor bouwvergunning(en).

### 3.5 SECOND OPINION

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie staan 2 mogelijkheden ter beschikking.

Eenzijds kan burgemeester en wethouders de welstandscommissie vragen om een heroverweging. Dit gebeurt in incidentele gevallen waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt.

Anderzijds kunnen zij voordat het besluit op de bouwvergunningaanvraag wordt genomen, binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second-opinion aanvragen bij een andere onafhankelijke welstandscommissie of overkoepelend welstandsorgaan zoals Dorp, Stad of Land. Het advies van deze tweede commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de welstandscommissie en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

## **4 VERANTWOORDELIJKHEDEN**

### **AMBTELIJKE SECRETARIS**

De secretaris coördineert de inhoudelijke en administratieve procedures binnen het advieswerk van de commissie. De secretaris is de schakel tussen de welstandscommissie en de planindieners. Hij/zij is het aanspreekpunt voor de welstandscommissie, de gemeentelijke adviseurs en overige betrokkenen van de gemeente en is verantwoordelijk voor de uitvoering van alle communicatie en correspondentie die betrekking heeft op de welstandsadviesgeving.

#### **4.1 AMBTELIJKE VOORBEREIDING**

De secretaris is verantwoordelijk voor de volledigheid van de dossiers en controleert of de ingebrachte bouwplannen (ook schetsplannen) zijn voorzien van de voor de welstandsbeoordeling benodigde bescheiden, zoals omschreven in het 'Besluit indieningvereisten' als bedoeld in artikel 40a van de Woningwet. Daarnaast voegt hij/zij voorafgaand aan de welstandsbehandeling de op het bouwplan betrekking hebbende welstandscriteria, toe aan het dossier.

De secretaris zorgt dat alleen bouwplannen (ook schetsplannen) waarvan de planologische aanvaardbaarheid in principe vaststaat, voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Ook bouwplannen die om andere redenen worden geweigerd mogen niet voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.

De secretaris verzorgt het ambtelijke advies van lichtvergunningplichtige bouwplannen (zie paragraaf 2.5 van deze bijlage). De behandelend ambtenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van een preadvies, aan de hand van de welstandsnota, voor alle regulier vergunningplichtig bouwplannen waarvan het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld. In dit preadvies wordt aangegeven aan welke welstandscriteria het bouwplan wel of niet voldoet, voordat het bouwplan voor een definitief advies aan de welstandscommissie wordt voorgelegd. De secretaris zorgt voor verdere behandeling van het preadvies tijdens de welstandsvergadering.

#### **4.2 TIJDENS DE WELSTANDSVERGADERING**

De secretaris zorgt voor een representatieve vergaderruimte met alle faciliteiten die de welstandscommissie nodig heeft. Hij/zij bereidt de welstandsvergadering voor door het opstellen van de agenda en een overzicht van de te behandelen bouwplannen, met de daarbij behorende relevante administratieve gegevens.

De secretaris is aanwezig bij de welstandsvergadering en zorgt voor vervanging bij afwezigheid van de voorzitter of andere commissieleden. Bij elk bouwplan geeft de secretaris aan welke welstandscriteria van toepassing zijn en kenschets kort de gelopen en komende procedure van het bouwplan. Indien nodig wordt zij daarin ondersteund door een ambtelijk betrokkene die het bouwplan en de gemeentelijke visie kan toelichten.

Indien gewenst verzorgt de secretaris aanvullende informatie met betrekking tot het bouwplan in de vorm van fotomateriaal van de omgeving, luchtfoto's en relevante beleidsnota's, zoals beeldkwaliteitplannen.

De secretaris ondersteunt de voorzitter in het werken met de welstandsnota en is daarbij kritisch ten aanzien van de helderheid en begrijpelijkheid van het advies en de argumentatie van de welstandscommissie.

#### **4.3 VERWERKING VAN DE WELSTANDSADVIEZEN**

De secretaris maakt het verslag van de welstandsvergadering en draagt zorg voor vaststelling, ondertekening en uiteindelijke verspreiding van het verslag.

De secretaris werkt, indien gewenst met één van de commissieleden, de welstandsadviezen uit en zorgt voor een juiste en tijdige verspreiding en behandeling in het college van burgemeester en wethouders.

#### **4.4 OVERIGE TAKEN**

De secretaris levert een bijdrage aan de gemeentelijke welstandsjaarverslagen door bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van kwantitatieve gegevens en betrokkenheid bij het opstellen van jaarverslagen.

De secretaris communiceert met de voorzitter over de relevante informatie uit gemeentelijke diensten en het bestuur. Ook eventuele klachten van betrokkenen, uitgebrachte adviezen en procedures, worden tijdig aan de voorzitter bekend gemaakt.

De secretaris zorgt voor de facturering en legt wat betreft de organisatorische en budgettaire aspecten verantwoording af aan het college van burgemeester en wethouders.

## BIJLAGE 3: RUIMTELIJKE ANALYSE VOORSCHOTEN

(GEBASEERD OP SITUATIE IN 2002)

### ALGEMEEN

Om een indruk te krijgen hoe de kern Voorschoten aansluit op de omgeving, zal in dit hoofdstuk nader gekeken worden naar de oude en bestaande structuren van het landschap. Het landschap vormt als het ware de 'ruggengraat' van de bebouwingsconcentratie en het verkavelingpatroon van het stedelijk gebied. De analyse vormt de basis van de gebiedsdifferentiatie en de waardebeoordeling van de verschillende gebieden. De analyses met betrekking tot het landschap bestaan uit:

#### - **Landschapsvorming en -ontwikkeling:**

De ontstaansgeschiedenis van de omgeving wordt nader onderzocht. Aan de orde komen onder andere bodem- en ontginningseigenschappen.

#### - **Ruimtelijke structuur en morfologie:**

Behandeling van de structurerende elementen aan de hand van historie, functie en verschijningsvorm. Daarnaast worden de morfologische kenmerken en het bebouwingsbeeld beschreven in deze paragraaf.

#### - **Functies en verstedelijking:**

Beschrijving van bebouwing, situering van verschillende gebieden en functies binnen het landschap.

Vervolgens wordt in de daarop volgende paragraaf de kern Voorschoten geanalyseerd:

#### - **Bebouwing en beeld:**

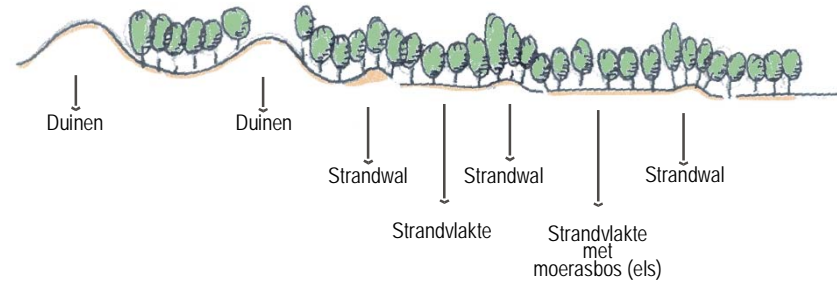
Een nadere beschrijving van de opbouw, stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke verschijningsvorm van de kern met een grote diversiteit aan functiegebieden, bebouwing, bebouwingseigenschappen en architectuur.

### LANDSCHAPSVORMING EN ONTWIKKELING

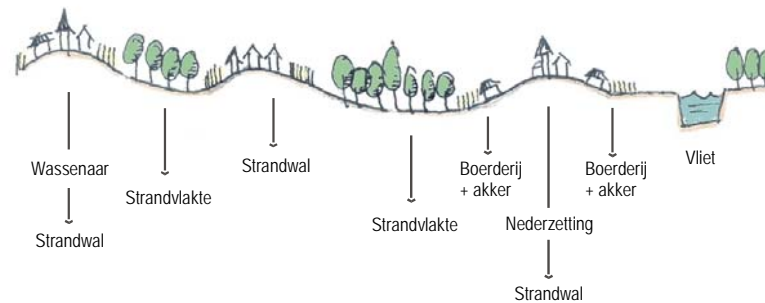
De vorming van strandwallen en strandvlaktes vormt de basis voor de ontwikkeling van het landschap in de gemeente Voorschoten. Evenwijdig aan de kust bevindt zich een brede rij jonge duinen. Achter deze duinenrij zijn in lengterichting van het gebied afwisselend strandwallen en strandvlaktes gelegen. Hiermee wordt in sterke mate de zuidwest-noordoost richting van het landschap, evenwijdig aan de duinen en het strand, bepaald. De strandwallen zijn overblijfselen van oude duinen ontstaan na de ijstijden en hebben daardoor een zandige ondergrond. Ze liggen ten opzichte van de omgeving relatief hoog. De strandvlakten daartussen liggen lager en zijn relatief nat. Op de strandwal concentreerde zich de eerste bebouwing.

De eerste wegen werden langs deze vestigingsplaatsen aangelegd en liepen daardoor evenwijdig aan en op de strandwallen. Vanaf 1100 is vanaf de strandwallen begonnen met de ontginning van de strandvlaktes en omstreeks 1500 is door de ontbossing een open landschap ontstaan. Ten westen van Voorschoten werden in de 16<sup>e</sup> en 17<sup>e</sup> eeuw buitenplaatsen met parkachtige bossen aangelegd. De landgoederen Raaphorst, Eikenhorst en Ter Horst vormen samen 'de Horsten' (horst betekent een hoger gelegen plek in het landschap). Grenzend aan de Horsten aan de andere kant van de spoorlijn Den Haag–Leiden werden onder andere de landgoederen Rosenburgh en Duivenvoorde aangelegd. Deze buitenplaatsen zorgen voor een aaneengesloten gebied met bossen als afsluiting van het veenweidegebied op de strandvlakte. Aan de oostzijde vormen de waterpartijen van de Vlietlanden, aansluitend op het veenweidegebied, de begrenzing van gemeente.

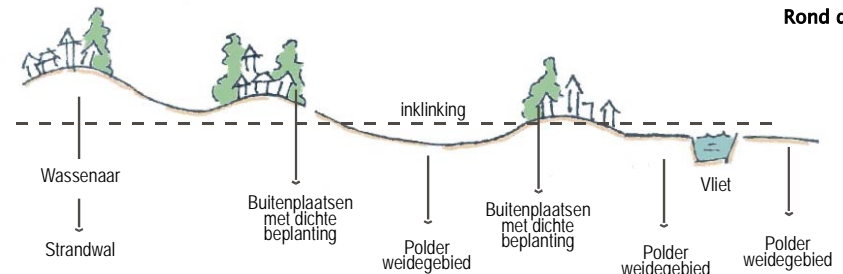
De afgelopen eeuw hebben zich grote verandering in het gebied voorgedaan. Door de groei van de bevolking is de stedelijke druk op de gemeente Voorschoten toegenomen. Hierdoor zijn de oorspronkelijke zeer duidelijke ruimtelijke verschillen tussen de strandwal en de strandvlakten afgenomen. Open plekken werden voornamelijk benut voor het ontwikkelen van woonwijken. Voorschoten telde aanvankelijke rondom de dorpskern een gering aantal kleine vooroorlogse wijkjes. Vanaf 1950 zijn de eerste grotere woonwijken gebouwd. Eerst Vlietwijk en het noordelijke gedeelte van Hofland–noord, later Nassauwijk en Adegeest en overig Noord Hofland. Naast deze bebouwingsontwikkeling dreigt de strandwal tussen Voorschoten en Leidschendam steeds verder dicht te slibben met kassen.



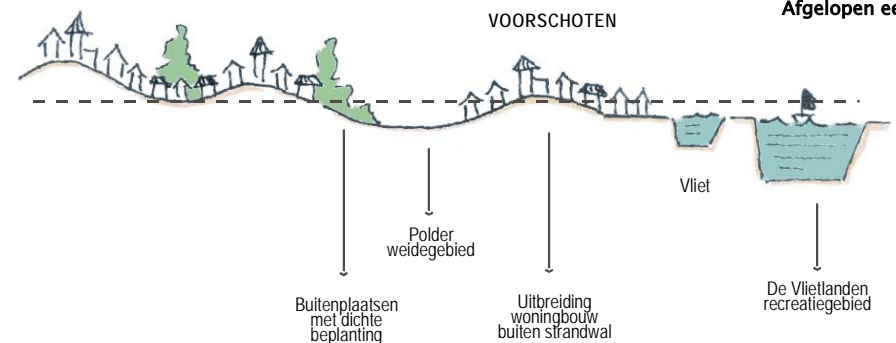
in de middeleeuwen



Rond de 16<sup>e</sup> eeuw



Afgelopen eeuw



## RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN MORFOLOGIE

### Structuur

Het gemeentelijk grondgebied van Voorschoten wordt bepaald door de zuidwest–noordoost lopende landschapselementen, strandvlaktes en strandwallen. Aan de westzijde ligt de strandvlakte tussen Wassenaar en Voorschoten. Dit gebied wordt gekenmerkt als een veenweidelandschap, met vele sloten en weteringen voor de afwatering. Dit landschap heeft door de inrichting met weides een zeer open en een groene uitstraling met lange zichtlijnen over het gebied. Opvallend zijn de gesloten, rijkelijk beboste landgoederen die zorgen voor visuele begrenzing en een bepaalde geleiding in dit landschap.

De kern Voorschoten is ten oosten van het veenweide gebied gesitueerd op de oude strandwal. In de kern is de zuidwest–noordoost richting van het landschap door een drietal langgerekte ruimtelijke elementen, de spoorlijn, de Veurseweg–Leidseweg en de Vliet, nog duidelijk herkenbaar. Deze ruimtelijke structuurdragers van de kern komen samen in de noordoostelijke punt van de gemeente.

Aan de westkant van de kern grenzend aan het weidelandschap vormt de spoorlijn Den Haag – Leiden samen met de hoogspanningsleiding voor een visuele en fysieke barrière. De kern Voorschoten is opgebouwd langs de Veurseweg–Voorstraat–Leidseweg. Aan weerszijden van deze zone zijn in de afgelopen decennia verschillende woonwijken gesitueerd. Centraal in de kern en deze zone ligt het centrum, de Voorstraat–Treubstraat. Dit gebied is het hart van de kern met historische en monumentale bebouwing en de Nederlands Hervormde kerk als oriëntatiepunt.



N-H. Kerk oriëntatiepunt voor de kern.



Open en groen karakter van het veenweidelandschap visueel begrensd door landgoederen.



Noordzijde van de kern begrensd door spoorlijn en hoogspanningsleiding.

# STRUCTUURKAART VOORSCHOTEN



|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | 1. Hoofdontsluiting               |
|  | 2. (Fiets)Routes                  |
|  | 3. Knooppunten (sterk, zwak)      |
|  | 4. Begrenzinger                   |
|  | 6. Oevers en waterkanten          |
|  | 7. Oriëntatiepunten (sterk, zwak) |
|  | 8. Hoogspanningsmasten            |

N

Aan de oostzijde vormt de Vliet de grens tussen het gemeentelijk grondgebied van Voorschoten en de gemeentes Leiden en Leidschendam. De Vliet is tevens het laatste langgerekte ruimtelijke element wat de zuidwest-noordoost richting ondersteund. Hier is voornamelijk het hoogteverschil van ruim 3 meter tussen de Duivenvoordse polder en de veengebieden ten oosten van de Vliet opvallend. Het gemeentelijk grondgebied is goed ontsloten door de gunstige ligging ten opzichte van de Rijkswegen A4 en A44. Op een lagere schaal vormen de Veurseweg-Leidseweg-Voorschoterweg de verbindingen met Leiden en Den Haag, die door de grote verkeersdruk zorgt voor een fysieke barrière dwars door de kern. De Wijngaardenlaan verbindt Voorschoten met Wassenaar en is de enige hoofdontsluitingsweg haaks op de strandwal. Op de kruising van deze verbindingswegen is een belangrijk knooppunt gelegen. Langs de spoorlijn zijn twee NS-stations gesitueerd.

### Openheid – geslotenheid

De kern Voorschoten gelegen op de strandwal, vormt een relatief gesloten geheel met verschillende wijken en deelgebieden met een eigen ruimtelijke karakteristiek en bebouwingstypen. Vanaf de strandwal en dus vanuit de kern zijn er zichtlijnen/uitzichten naar het westen over de weidegebieden van de strandvlakte tussen Voorschoten en Wassenaar. Deze open groene strandvlakte wordt aan de zuidwest kant begrensd door de weelderige parkachtige begroeiing van de landgoederen. Rond de kern naar het oosten is er een open landschapsbeeld en zijn er uitzichten over de uitgestrekte waterpartijen van 'Vlietland' alsmede tussen de bebouwing van Voorschoten.

Het noordelijke deel van Voorschoten, woonwijk Noord Hofland, ligt ingeklemd tussen de woonbebouwing van buurgemeente Leiden. Hierdoor wordt het besloten karakter versterkt. De zuidzijde van de gemeente heeft een relatief open karakter, dat wordt bedreigd door de toename van detailhandel en kassenbouw. Aan de horizon vormt de bebouwing van Leidschendam een visuele begrenzing.



## FUNCTIES EN VERSTEDELIJKING

### Funcities

De verschillende voorzieningen in een kern zijn mede bepalend voor de ruimtelijk-functionele structuur van een kern. Deze voorzieningen bepalen daarmee mede het beeld en de beleving van de omgeving. Spreiding en concentratie van voorzieningen komen afwisselend voor.

De belangrijkste voorzieningenconcentratie bevindt zich in het centrum. Hier komen naast een veelheid aan detailhandel en horeca een aantal sociaal maatschappelijke voorziening in de vorm van het gemeentehuis, kerken en gezondheidscentrum voor. Tevens wordt in het oude centrum wekelijks een markt gehouden. Tussen de woonwijken Nassauwijk en Adegeest is een zone gesitueerd met een concentratie van scholen en een verzorgingstehuis. Recreatieve voorzieningen zijn hoofdzakelijk geconcentreerd op het sportpark 'Adegeest'. Overige voorzieningen zijn verspreid in de verschillende woonwijken gesitueerd. Ze vormen daarbij veelal individuele vrijstaande bebouwingselementen in een meer samenhangende omgeving.



Schoolstraat winkelstraat van Voorschoten.



Kerk in de wijk 'Boschgeest' opvallend bebouwingselement.



Berkhoutpark: recreatieve groenvoorziening nabij het centrum.



Verscheidenheid in functies langs de Leidseweg.

# FUNCTIES VOORSCHOTEN



|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | Centrum                            |
|  | Centrale as                        |
|  | Bedrijventerrein                   |
|  | Kassen                             |
|  | Landgoederen/parken                |
|  | Sportterrein                       |
|  | Weidegebied                        |
|  | Woongebieden                       |
|  | Mogelijke toekomstige woongebieden |
|  | Sociaal maatschappelijke voorz.    |
|  | Detailhandel/horeca                |
|  | Onderwijs                          |
|  | Recreatieve voorz.                 |

## Verstedelijking

De gemeente Voorschoten bestaat uit één kern met daarom heen het landelijk gebied met weilanden, buitenplaatsen/landgoederen en agrarische bebouwing. Agrarische bebouwing in de vorm van kassenbouw concentreert zich voornamelijk in het zuidwestelijk deel van de gemeente terugliggend langs de Veurseweg.

De kern Voorschoten is opgebouwd rondom het oude centrum Voorstraat-Treubstraat, dat is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Evenals de aangrenzende gevelwand van de noordelijk gelegen Schoolstraat, welke de belangrijkste winkelstraat van Voorschoten is. De hoofdontsluitingsroute Veurseweg, Schoolstraat, Leidseweg en Voorschoterweg, die door heel de kern loopt en om het centrum heen ligt, vormt naast een belangrijke verkeersader een fraai divers bebouwingslint met verschillende functies. Deze langgerekte centrale as is de kapstok waaraan woonwijken uit verschillende tijdsperiodes, bedrijventerreinen, groenvoorzieningen en sportparken aan zijn opgehangen. Deze structuur kenmerkt ook de historische opbouw van Voorschoten. De kern is ontstaan langs de Voorstraat-Treubstraat.

Begin vorige eeuw breidde de kern zich langzaam uit door organische groeiende lintbebouwing langs de Leidseweg-Schoolstraat-Veurseweg. In 1917 ontstond aan de oostzijde van de Leidseweg als eerste woonwijk het "Burgemeester Venedepark". Dit wijkje is echter in de jaren '80 door stadsvernieuwing vervangen. In de jaren '40 werd de "Bloemenwijk" tussen de Papelaan en de Wijngaardenlaan gerealiseerd en aan de oostzijde van de Leidseweg, "Krimwijk" en het eerste deel van "Vlietwijk". Daarnaast werd in deze tijdsperiode "Dobbewijk" als enige ten westen van de spoorlijn gebouwd. Na de tweede wereld oorlog groeide Voorschoten explosief. In de jaren '50 en '60 werden achtereenvolgens de wijken "Oranjewijk", "Nassauwijk", "Adegeest", het tweede deel van "Vlietwijk" en "Boschgeest" ontwikkeld. In de jaren '70 en '80 werd in de binnenpolder de waterrijke wijk "Bijddorp" gerealiseerd. In de jaren '70 en '80 hebben zich ook in het centrum aan de Schoolstraat ingrijpende veranderingen voorgedaan. Deze straat is in deze periode omgebouwd tot de kernwinkelstraat van Voorschoten. De wijk "Noord-Hofland" vertegenwoordigt een bebouwingsbeeld uit al deze tijdsperiodes. De meest recente ontwikkelingen vinden plaats in het plan Starrenburg dat reeds voor een gedeelte is gerealiseerd.



Waterrijk Bijddorp, steigers aan het achtererf.



1e deel Vlietwijk, samenhangende gevelwanden met verticale geleiding.



Starrenburg, licht kleur en materiaalgebruik en architectonische accenten.



Woonerven in Noord-Hofland.

# VERSTEDELIJING VOORSCHOTEN



|          |  |
|----------|--|
| <b>1</b> | Historische kern (1850)  |
| <b>2</b> | Uitbreidingen begin vorige eeuw en organisch gegroeide lintbebouwing |
| <b>3</b> | Uitbreidingen jaren 1930-1950  |
| <b>4</b> | Uitbreidingen jaren 1950-1970  |
| <b>5</b> | Uitbreidingen jaren 1970-1990  |
| <b>6</b> | Recente ontwikkelingen   |
| <b>7</b> | Mogelijke toekomstige woningbouw                                     |

 N

## **BEBOUWING EN BEELD**

### **Beeldkaart Voorschoten**

De beeldkaart geeft informatie over de belangrijkste beeldbepalende elementen. De bebouwing is getekend als er sprake is van karakteristieke bebouwing. De dikte van de lijnvoering illustreert hierbij de betekenis van de gebouwen, die door hoogte, massa of door bijzondere locatie een bijzondere positie innemen binnen de kern. In Voorschoten is dit de bebouwing langs de centrale as en in het stadscentrum. Langs de centrale as zijn dit veelal geschakelde en vrijstaande gebouwen van twee bouwlagen met of zonder kap. De bebouwing vormt hier een relatief gesloten gevelwand. Wat betreft bouwstijlen en afmetingen is er sprake van een grote diversiteit.

Gebieden die voor het dorpsbeeld als neutraal zijn te typeren worden door middel van een raster weergegeven. Deze neutrale gebieden zijn voornamelijk planmatige woonwijken welke aan weerszijden van de centrale as zijn gelegen. Rondom deze wijken is een aantal parken, buitenplaatsen, en sportparken gesitueerd en dringt het landelijk gebied door in de kern tot aan de centrale as. Hierdoor en door het vele groen in de wijken krijgt de kern Voorschoten een groene en op sommige plaatsen een landelijke uitstraling. Bedrijfsbebouwing onderscheidt zich door een grofmazig raster en is met name terug te vinden op de bedrijventerreinen 'Dobbewijk' en 'Rouwkooplaan'.

Karakteristiek en beeldbepalend voor de kern Voorschoten is het historisch centrum wat aangewezen is als beschermd stads- en dorpsgezicht.

# BEELDKAART VOORSCHOTEN



|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | 1. Begrenzingsen                   |
|  | 2. Groenelementen                  |
|  | 3. Waterkanten en oevers           |
|  | 4. Gevelkarakteristiek             |
|  | 5. Autonomoem gebouw               |
|  | 6. Richting en orientatie          |
|  | 7. Zichtlijnen                     |
|  |                                    |
|  | Bedrijfssterrein                   |
|  | Woonwijken                         |
|  | 8. Samenhangende bebouwing/buurten |

## **RUIMTELIJKE VISIE**

Voor toekomstige ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke uitgangspunten van belang; de relatie van de kern met het omliggende landschap en benutten van de kansen en potenties van de beeldbepalende gebieden binnen de kern.

### **De kern Voorschoten, kansen en potenties**

Centraal door de kern ligt het bebouwingslint, met als belangrijkste functie de hoofdontsluiting van de kern. Het bebouwingslint wordt gekenmerkt door een differentiatie van bebouwing in maatvoering, vormgeving en bebouwingsdichtheid. Dit gevarieerde gevelbeeld dient te worden behouden en waarmogelijk worden versterkt door architectonische accenten.

Het historische dorpscentrum vormt het hart van de kern en bestaat grofweg uit drie delen met verschillende verschijningsvormen en daarmee verschillende kansen en bedreigingen. Het kernwinkelgebied vertoont een rommelig gevelbeeld. Het is van belang hier te streven naar een meer samenhangende bebouwingsstructuur met afstemming van panden onderling, voor wat betreft breedten, hoogtes, verticale geleiding en de voorgevelrooilijnen. Het historisch centrum is een beschermd stads en dorpsgezicht. Hier is consolidatie van de bestaande uitstraling van het belangrijkste item. Het kruispunt voor het gemeentehuis is aan de noordzijde van het dorpscentrum een verkeersknooppunt.

Deze ruimte heeft potentie met betrekking tot ontwikkelen van samenhangend en een meer op verblijven gericht gebied, waarin de kerk en het gemeentehuis een beeldbepalende positie innemen. Aan weerszijden van het lint tussen de Vliet en de spoorlijn zijn de planmatige woonwijken gelegen. Deze hebben elk een eigen bebouwingskarakteristiek en opbouw. Belangrijk voor deze gebieden is behouden waar mogelijk versterken van samenhang in de gevelbeelden.

### **Relatie tussen de kern en het landschap**

De stedenbouwkundige opbouw van Voorschoten is geschoeid op de onderliggende landschapsstructuur van strandwallen en strandvlaktes. Voor toekomstige ontwikkelingen is het van belang om de integratie met het omliggende landschap dan ook als uitgangspunt te nemen.

Tussen de woonwijken grijpen het omliggende landschap en recreatiegebieden als groene vingers in de stedelijke structuur van de kern. Hierdoor wordt een zeer afwisselend ruimtelijk beeld gevormd waarin het landschap tot aan het lint herkenbaar is. Dit gevarieerde beeld en de verweving met het landschap dienen te worden behouden en te worden geoptimaliseerd. Om de kern ligt een waardevol landschap wat door verspreid liggende landgoederen, bosgebieden en open weidegebieden een fraaie uitstraling heeft. Behoud van open weidegebieden versus gesloten bosgebieden en uitzichten over aangrenzende landelijke gebieden zijn speerpunten in het beleid voor het landelijk gebied.

## RUIMTELIJKE VISIE VOORSCHOTEN

Het landschap grijpt als groene vingers in de kern.  
Deze verweving van bebouwing en het landschap is  
een belangrijk uitgangspunt voor toekomstige  
ontwikkelingen in en rond de kern.

Behouden van het tweeledig karakter van  
het landschap, gesloten landgoederen  
versus open weidegronden.



Behouden en versterken van het diverse  
bebouwingsbeeld aan het centrale lint.  
Hier is ruimte voor architectonische  
accenten.

In het cultuurhistorisch waardevolle  
centrum van Voorschoten dient de huidige  
ruimtelijke verschijningsvorm te  
worden geconsolideerd.

De oevers van de Vliet dienen openbaar en  
vrij van bebouwing te blijven ten behoeve  
van een geleidelijke overgang van de kern  
naar de Vlietlanden en het overige buiten-  
gebied.



## BIJLAGE 4: MONUMENTEN IN VOORSCHOTEN

11 juni 2007

### LOSSE MONUMENTEN (44)

| Nummer | Adres                             | Omschrijving                         |       |                              |   |
|--------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------|------------------------------|---|
| 37984  | Bachlaan 20-22                    | Boerderij "Adegeest"<br>met schuur   | 37999 | De Hoogkamer 2               | Boerderij<br>"De Hoogkamer"                     |
| 37985  | Lindepad 1                        | vm. Boerderij<br>"Lindehoeve"        | 38000 | Molenlaan 3                  | Woonhuis  |
| 37986  | Donklaan 80-80a                   | vm. Boerderij<br>"Donkwoning"        | 38001 | Molenlaan 5                  | Woonhuis  |
| 37988  | Essenlaan 3-7                     | vm. Boerderij<br>"Oud Woelwijck"     | 38002 | Oude Adegeesterlaan 1        | Vm. Boerderij                                   |
| 37989  | Haagwijk 4-6                      | Boerderij "Haagwijk"                 | 38003 | Sir Winston Churchillweg 2   | Vm. Pastorie en<br>tuinmuur                     |
| 37990  | Hofweg 55                         | Restaurant koepel<br>"Allemansgeest" | 38004 | Treubstraat 21-23            | Woonhuis  |
| 37991  | <i>Zie Complex Ter Horst</i>      |                                      | 38005 | Treubstraat 30, 31-33        | Drie woonhuizen<br>verbouwd tot één<br>woonhuis |
| 37992  | <i>Zie complex Ter Horst</i>      |                                      | 38006 | Veurseweg 125                | vm. Boerderij<br>"Maria Hoeve"                  |
| 37993  | Kerkplein 2                       | Toren N.H. Kerk                      | 38007 | Veurseweg 215                | Boerderij                                       |
| 37994  | Kniplaan 3                        | vm. Boerderij                        | 38008 | Gen. Spoorlaan 24            | Boerderij                                       |
| 37996  | Leidseweg 519                     | Boerderij<br>"Nooit Gedacht"         | 38010 | Veurseweg 350                | Boerderij                                       |
|        | Ter Wadding 20a                   | Stal                                 | 38011 | Veurseweg bij 3              | Inrijhek bij Huize<br>Bijdorp                   |
| 37997  | <i>Zie complex "Ter Wadding"</i>  |                                      | 38012 | <i>Zie complex Ter Horst</i> |   |
| 37998  | <i>Zie complex Laurentiuskerk</i> |                                      | 38013 | <i>Zie complex Ter Horst</i> |   |

|       |                            |                         |  |                           |                               |
|-------|----------------------------|-------------------------|--|---------------------------|-------------------------------|
| 38014 | Vliet en Wegen 1-3         | Boerderij               | 46973  | Leidseweg 219             | Vm. Zilverfabriek             |
| 38015 | Voorstraat ong.            | Waterpomp               |  |                           | "Kon. Kempen en               |
| 38016 | Voorstraat 11, Kerkpad 2-4 | vm. Boerderij en stal   |  |                           | Begeer" (voorgebouw,          |
| 38017 | Voorstraat 13              | Woonhuis                |  |                           | bedrijfspan en hoofd-         |
| 38018 | Voorstraat 31              | Boerderij               |  |                           | toegangshok)                  |
| 38019 | Voorstraat 33              | Woonhuis                | 515013   | <i>Zie complex vm.</i>    |                               |
| 38020 | Voorstraat 37              | Woonhuis                |  | <i>Rietdekkersbedrijf</i> |                               |
| 38021 | Voorstraat 39              | Woonhuis                | 515015   | Leidseweg achter 25       | Park "Burgemeester            |
| 38022 | <i>Zie complex vm.</i>     |                         |  |                           | Berkhoutpark"                 |
|       | <i>Rietdekkersbedrijf</i>  |                         | 515016   | Voorstraat 3-5            | Winkel / woonhuis             |
| 38023 | Voorstraat 51              | Woonhuis                | 515017   | Voorstraat 16             | Hotel, grand café             |
| 38024 | Voorstraat 12              | Baljuwhuis              |  |                           | "Wapen van Voorschoten"       |
| 38025 | Voorstraat 14              | Ambachtshuis            |  |                           |                               |
| 38026 | Voorstraat 36              | Woonhuis                | <b>COMPLEXEN (6 COMPLEXEN MET 59 OBJECTEN)</b> |                           |                               |
| 38028 | Voorstraat 38              | Woonhuis                |  |                           |                               |
| 38029 | Voorstraat 40              | Woonhuis                | <b>515010</b>                                  | <b>Leidseweg 98-102</b>   | <b>Laurentiuskerk</b>         |
| 38030 | Voorstraat 42              | Woonhuis                | 37998  | Leidseweg 98              | R.K. Kerk H. Laurentius,      |
| 38031 | Voorstraat 48              | Woonhuis                |  |                           | orgel en altaar               |
| 38032 | Voorstraat 50              | Woonhuis                | 515011   | Leidseweg 102             | Pastorie                      |
| 38033 | Woelwijklaan 11            | vm. Boerderij           | 515012   | Leidseweg bij 98          | Toegangshok begraafplaats     |
|       |                            | "Woelwijk"              |  |                           |                               |
| 38034 | Knijplaan / Veurseweg      | Watermolen "Knijpmolen" | <b>515013</b>                                  | <b>Voorstraat 41</b>      | <b>Vm. Rietdekkersbedrijf</b> |
|       | Vliet en Wegen 3           |                         | 38022  | Voorstraat 41             | Woonhuis                      |
|       |                            |                         | 515014   | Voorstraat 41             | Schuur                        |

|       |                                   |   |                  |  |  |
|-------|-----------------------------------|---|------------------|--|--|
| 46974 | Laan van Duivenvoorde 4           | Historische buitenplaats<br>"Duivenvoorde"                    | 46990            | Ln van Duivenvoorde bij 2                              | Oostelijk hek vm.<br>moestuin                      |
| 46975 | Laan van Duivenvoorde 4           | Hoofdgebouw kasteel<br>"Duivenvoorde"                         | 46991            | Ln van Duivenvoorde bij 2                              | Stal-koetshuis                                     |
| 46976 | Ln van Duivenvoorde 4             | Terras met aansluitende<br>bruggen                            | 46992<br>46994   | Ln van Duivenvoorde bij 2<br>Ln van Duivenvoorde 2     | Achtermuur vm. Kas<br>Tuinmanswoning               |
| 46977 | Ln van Duivenvoorde 4             | Toegangsbrug<br>achterzijde                                   | 46995            | Ln van Duivenvoorde bij 2                              | Bijgebouwen ten oosten<br>van de tuinmanswoning    |
| 46978 | Ln van D / Veurseweg              | Parkaanleg  | 46996            | Ln van Duivenvoorde bij 4                              | Brug over vijver                                   |
| 46979 | Ln van D / Veurseweg              | Hoofdinrijhek<br>(afkomstig van buiten-<br>plaats Rosenburgh) | 46997<br>46998   | Ln van Duivenvoorde bij 4<br>Ln van Duivenvoorde bij 4 | Vlotbrug over vijver<br>Brug over<br>dobbewatering |
| 46980 | Ln van Duivenvoorde 1             | Jagershuis  |                  |  |  |
| 46981 | Ln van Duivenvoorde bij 1         | Tuinmuren kwekerij  | <b>414769</b>    | <b>Leidseweg 221</b>                                   | <b>Historische buitenplaats<br/>"Berbice"</b>      |
| 46982 | Ln van Duivenvoorde bij 1         | Hek in noordelijke<br>tuinmuren kwekerij                      | 414856           | Leidseweg 221  | Hoofdgebouw Berbice                                |
| 46983 | Ln van Duivenvoorde bij 1         | Botenhuis   | 414857           | Leidseweg bij 221                                      | Aanleg buitenplaats                                |
| 46984 | Ln van Duivenvoorde bij 1         | Brug nabij jagershuis   | 414858           | Leidseweg bij 221                                      | Toegangsbrug, hekwerk,<br>balustrade               |
| 46985 | Ln van D / Veurseweg 290          | vm. Boerderij<br>"Zuid-Hoeve"                                 | 414859           | Leidseweg 223  | Portierswoning                                     |
| 46986 | Ln van Duivenvoorde 3             | vm. Dienstgebouw<br>(bouwhuis)                                | 414860<br>414861 | Leidseweg t.o. 225<br>Leidseweg 225                    | Retranchementsmuur<br>Oranjerie                    |
| 46987 | Ln van Duivenvoorde bij 2         | Muur vm. moestuin   | 414862           | Leidseweg bij 225                                      | Tuinmuur noordoostelijk<br>van de oranjerie        |
| 46988 | Ln van Duivenvoorde bij 2         | Omheining vm.<br>moestuin                                     | 414863           | Leidseweg bij 225                                      | Tuinmuur zuidelijk van<br>de oranjerie             |
| 46989 | Ln van Duivenvoorde bij 2<br>tuin | Zuidelijk hek vm. moes-<br>tuin                               |                  |  |  |

|               |  |  |   |   |  |
|---------------|--|--|---|---|--|
| 414864        | Benvenutolaan 8-10   | vm. Koetsierswoning met koetshuis en paardenstal | 525464  | Horstlaan bij 14                        | Zomerhuis  |
| 414865        | Leidseweg bij 221  | Postament Lodewijk XV                            | daarnaast zijn 4 onderdelen als gemeentelijk monument beschermd (zie lijst gemeentelijke monumenten hierna) |   |  |
| 414866        | Leidseweg bij 221  | Pijlers met herkwerk                             |   |   |  |
| 414867        | Leidseweg bij 219-221  | Houten 19 <sup>e</sup> eeuwse brug               | <b>529931</b>   | <b>Leidseweg 557</b>                    | <b>Historische buitenplaats "Ter Wadding"</b>      |
| <b>525372</b> | <b>Voorschoten: Ter Horst Wassenaar: Eikenhorst en Raaphorst (eigenlijk ook nog: De Paauw)</b> | <b>Historische buitenplaats "De Horsten"</b>     |   | (aanwijzing is op 10 feb, 2006 gestart) |  |
|               |  |  | 37997   | Leidseweg 557                           | Landhuis en landschapspark in nieuwe omschrijving: |
|               |  |  | x   | Leidseweg 557                           | Hoofdgebouw landhuis "Ter Wadding"                 |
| 525373        | Horstlaan 12   | Jachthuis  | x   | x                                       | Historische tuin- en parkaanleg                    |
| 525374        | Horstlaan bij 12   | Park- en tuinaanleg                              | x   | x                                       | Entreehek met pijlers                              |
| 525448        | Horstlaan 1  | Koetshuis met oranjerie                          | x   | x                                       | Waterput   |
| 525449        | Horstlaan 6,8,10   | Dienstwoningen                                   | x   | x                                       |  |
| 525450        | Horstlaan 2  | Dienstwoning                                     |   |   |  |
| 525455        | Horstlaan bij 3  | Toegangshek                                      |   |   |  |
| 525456        | Horstlaan t.o. 2   | Grenspaal  |   |   |  |
| 525457        | Horstlaan bij 3  | Grenspaal  |   |   |  |
| 525458        | Horstlaan bij 12   | Grenspaal  |   |   |  |
| 525459        | Horstlaan bij 12   | Tuinmuur met 2 hekpijlers en 2 toegangshekken    |   |   |  |
| 525460        | Horstlaan bij 12   | Waterpomp  |   |   |  |
| 525461        | Horstlaan bij 12   | Brug   |   |   |  |
| 525462        | Horstlaan bij 12   | Brug   |   |   |  |
| 525463        | Horstlaan bij 12   | Tuinornamenten                                   |   |   |  |

## GEMEENTELIJKE MONUMENTEN (111)

| <u>Adres</u>                 | <u>Omschrijving</u>                     |               |  |
|------------------------------|---|---------------|--|
| Benvenutolaan 27             | onderdeel twee woonhuizen onder één kap | Leidseweg 37  | villa  |
| Benvenutolaan 29             | onderdeel twee woonhuizen onder één kap | Leidseweg 39  | villa  |
| Leidseweg achter 25          | oorlogsmonument Burg. Berkhoutpark      | Leidseweg 40  | landhuis "Helvetia"                                      |
| Leidseweg achter 25          | voederplaats en stenen bank             | Leidseweg 41  | villa  |
| Burg. Van der Haarplein 4-10 | complex boerderij en bijgebouwen        | Leidseweg 43  | woonhuis   |
| Hofweg                       | aanlegsteiger                           | Leidseweg 45  | woonhuis   |
| Horstlaan 6                  | dienstwoning Ter Horst                  | Leidseweg 47  | woonhuis   |
| Horstlaan 8                  | dienstwoning Ter Horst                  | Leidseweg 49  | woonhuis   |
| Horstlaan 10                 | dienstwoning Ter Horst                  | Leidseweg 51  | landhuis met koetshuis                                   |
| Horstlaan 14                 | boerderij Ter Horst                     | Leidseweg 53  | woonhuis   |
| Kerkplein 2                  | schip NH kerk en begraafplaats          | Leidseweg 94a | gevelsteen (zijgevel)                                    |
| Kniplaan                     | aanlegsteiger pont over de Vliet        | Leidseweg 191 | buitenplaats "Beresteyn"<br>(met o.m. hermitage (folly)) |
| Laan van Langenhorst 2       | onderdeel dubbel woonhuis               | Leidseweg 195 | woonhuis, onderdeel van "De Inktpot"                     |
| Laan van Langenhorst 3       | onderdeel dubbel woonhuis               | Leidseweg 197 | woonhuis, onderdeel van "De Inktpot"                     |
| Laan van Langenhorst 4       | onderdeel dubbel woonhuis               | Leidseweg 199 | woonhuis, onderdeel van "De Inktpot"                     |
| Laan van Langenhorst 5       | onderdeel dubbel woonhuis               | Leidseweg 199 | woonhuis, onderdeel van "De Inktpot"                     |
| Laan van Langenhorst 7       | woonhuis                                | Leidseweg 201 | woonhuis, onderdeel van "De Inktpot"                     |
| Leidseweg 25-27              | gemeentehuis en vm. school              | Leidseweg 203 | woonhuis, onderdeel van "De Inktpot"                     |
| Leidseweg bij 25             | monument burgemeester Vernède           | Leidseweg 206 | woonhuis, onderdeel van "Sint Nicolaaspark"              |
| Leidseweg 35                 | woonhuis                                | Leidseweg 208 | woonhuis, onderdeel van "Sint Nicolaaspark"              |

|                |   |               |  |
|----------------|---|---------------|--|
| Leidseweg 210  | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark"        | Leidseweg 230 | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark" |
| Leidseweg 212  | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark"        | Leidseweg 232 | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark" |
| Leidseweg 214  | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark"        | Leidseweg 256 | villa  |
| Leidseweg 216  | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark"        | Leidseweg 279 | vm. boerderij "Lindenhoeve"                    |
| Leidseweg 218  | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark"        | Leidseweg 340 | vm. boerderij "Lammerenberg"                   |
| Leidseweg 219  | gietijzeren paal en bloembak<br>vm. huis "Welgelegen" | Leidseweg 354 | 2 arbeiderswoningen en<br>vm. brandspuithuisje |
| Leidseweg 220  | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark"        | Leidseweg 520 | woonhuis                                       |
| Leidseweg 222  | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark"        | Leidseweg 521 | vm. landarbeiderswoning                        |
| Leidseweg 223a | woonhuis, dienstwoning<br>Landgoed "Berbice"          | Leidseweg 522 | woonhuis, onderdeel "Steenen Muur"             |
| Leidseweg 224  | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark"        | Leidseweg 524 | woonhuis, onderdeel "Steenen Muur"             |
| Leidseweg 226  | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark"        | Leidseweg 526 | woonhuis, onderdeel "Steenen Muur"             |
| Leidseweg 227  | vm. boerderij "Corneliahoeve"                         | Leidseweg 528 | woonhuis, onderdeel "Steenen Muur"             |
| Leidseweg 228  | woonhuis, onderdeel van<br>"Sint Nicolaaspark"        | Leidseweg 529 | vm. landarbeiderswoning                        |
|                |   | Leidseweg 530 | woonhuis, onderdeel "Steenen Muur"             |
|                |   | Leidseweg 531 | vm. stal / landarbeiderswoning                 |
|                |   | Leidseweg 532 | woonhuis, onderdeel "Steenen Muur"             |
|                |   | Leidseweg 534 | woonhuis, onderdeel "Steenen Muur"             |
|                |   | Leidseweg 536 | woonhuis, onderdeel "Steenen Muur"             |
|                |   | Leidseweg 538 | woonhuis, onderdeel "Steenen Muur"             |
|                |   | Leidseweg 540 | woonhuis, onderdeel "Steenen Muur"             |
|                |   | Leidseweg 542 | landhuis " 't Witte Huis"                      |
|                |   | Leidseweg 546 | onderdeel dubbel woonhuis                      |

|                              |  |                   |                                     |
|------------------------------|--|-------------------|-------------------------------------|
| Leidseweg 548                | onderdeel dubbel woonhuis                          | Schoolstraat 2    | Gereformeerde Kerk                  |
| Leidseweg 552                | onderdeel dubbel woonhuis                          | Tolstraat 4       | vm. kerkgebouw en woonhuis          |
| Leidseweg 553                | vm. boerderij "Vrede Best"                         |                   | Gereformeerde Kerk                  |
| Leidseweg 554                | onderdeel dubbel woonhuis                          | Tolstraat 23      | arbeiderswoning, twee-onder-een-dak |
| Leidseweg 555                | boerderij "Bouwlust" met bijgebouwen               | Tolstraat 25      | arbeiderswoning, twee-onder-een-dak |
| Leidseweg 556                | woonhuis "Sunny home"                              | Veurseweg 8       | woonhuis met bedrijfsgebouwen       |
| Leidseweg 557                | waterput Ter Wadding                               | Veurseweg 10      | onderdeel dubbele arbeiderswoning   |
| Leidseweg 558                | woonhuis   | Veurseweg 12      | onderdeel dubbele arbeiderswoning   |
| Leidseweg 560                | woonhuis   | Veurseweg 66      | woonhuis "Clusiushoeve"             |
| Leidseweg 562                | onderdeel dubbel woonhuis                          | Veurseweg 166     | vm. boerderij "Vrede Best"          |
| Leidseweg 564                | onderdeel dubbel woonhuis                          |                   | (zie ook Leidseweg 553??)           |
| Leidseweg 566                | geschakeld woonhuis                                | Veurseweg bij 226 | jachtpaal                           |
| Leidseweg 568                | geschakeld woonhuis                                | Voorstraat 17     | vm. woonhuis / boerderij            |
| Leidseweg 570                | geschakeld woonhuis                                |                   | (Historisch Museum)                 |
| Leidseweg 572                | geschakeld woonhuis "Lucretia"                     | Voorstraat 19-21  | postkantoor                         |
| Molenlaan 7                  | pakhuis  | Wilgenlaan 9      | villa                               |
| Sint Nicolaespad / Leidseweg | hardstenen paal                                    |                   |                                     |
| Oude Adegeesterlaan 5-7      | boerderij "den Elst" met bijgebouwen               |                   |                                     |
| Oude Veenpad ong.            | gemaal "De Vereeniging"                            |                   |                                     |
| Papelaan-West 97             | boerderij  |                   |                                     |
| Peppellaan 4                 | landhuis   |                   |                                     |
| Raadhuislaan 6               | gevelsteen, afkomstig van<br>molen "De Oranjeboom" |                   |                                     |
| Rosenburgherlaan 2           | vm. boerderij met bijgebouwen                      |                   |                                     |
| Rosenburgherlaan ong.        | vm. woonhuis                                       |                   |                                     |



## COLOFON

### Versie:

Eerste versie opgesteld in 2003

Evaluatie/herziening in 2006/2007

Herziening in 2008

### In opdracht van:

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25

2252 LA Voorschoten

T 071 – 560 06 00

E [gemeente@voorschoten.nl](mailto:gemeente@voorschoten.nl)

### Inhoud:

SCHOUT rv&b

W [www.schoutrvb.nl](http://www.schoutrvb.nl)

E [info@schoutrvb.nl](mailto:info@schoutrvb.nl)

### Met dank aan en onder supervisie van:

Stichting Dorp, Stad & Land

T 010 – 280 94 45

E [info@dorpstadenland.nl](mailto:info@dorpstadenland.nl)

De eerste versie van de welstandsnota Voorschoten is tot stand gekomen door subsidie van de Provincie Zuid-Holland in het kader van de 'Subsidie verordening cultuur Zuid-Holland 2001'



**DORP,  
STAD &  
LAND**

Adviseurs  
Ruimtelijke Kwaliteit

**SCHOUT RV&B**